HOUSING TODAY
全建連
8月号
〒160-0004 東京都新宿区四谷3-9 建設国保会館TEL.03(3341)9521
編集人／社団法人 全国中小建築工事業団体連合会
発行人／中川 勝　　発行所 有限会社全建連住宅サービス
一部 250円（直接予約購読料 1年分 3,000円 〒代含）

「住宅品質確保促進法」に基づく〔住宅性能表示制度〕の実施に向け省令・告示を交付(H12.7.19付)

〈建設省〉――今秋にもスタートへ――

建設省は、7月19日付けで「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（平成11年法律第81号）に基づく住宅性能表示制度を実施するため建設省令及び告示を公布した。

7月19日付けで公布された建設省令は次の4項目。

1．住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則の一部を改正する省令（平成12年建設省第30号）

〈概要〉

住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）及び住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令（平成12政令第64号）の規定に基づき、並びに同法を実施するため、住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則の一部を改正する省令を定めるもの。今年秋ごろからの住宅性能表示制度の実施に向け、主として

①住宅性能評価書に付すべく標章（マーク）

②指定住宅性能評価機関等の指定の手続きや業務方法等

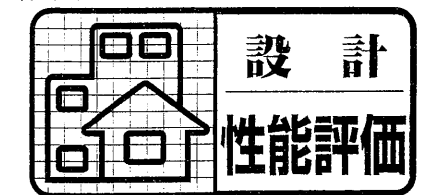
など、同制度の住宅性能表示・評価に係る部分についての規定を挿入した。

2．日本住宅性能表示基準（平成12年建設省告示第1652）及び評価基準（平成12年建設省告示第1654号）

〈概要〉

法律第3条第1項の規定に基づき、住宅の性能に関する表示の適正化を図るために、日本住宅性能表示基準及び評価基準を建設大臣が定めたもの。

▼参考／住宅性能評価書に付すべき標章(マーク)

1、設計住宅性能評価書に付すべき標章(マーク)

2、建設住宅性能評価書に付すべき標章(マーク)

（1）日本住宅性能表示基準

新築住宅の性能に関し表示すべき事項及びその表示の方法を以下のように定める。

【表示すべき事項】

①構造の安定（地震に対する構造躯体の強さの程度等）
②火災時の安全（火災の覚知のしやすさ、延焼の受けにくさの程度等）
③構造躯体の劣化対策の程度
④維持管理への配慮（配管の維持管理対策の程度）
⑤温熱環境（断熱等による暖冷房の省エネルギー対策の程度）
⑥空気環境（内装材のホルムアルデヒド放散量の程度、換気の方法、等）
⑦光・視環境（開口部面積の大きさ等）
⑧音環境（界床・界壁の遮音対策の程度等）
⑨高齢者等への配慮（身体機能の低下を考慮した介助行為や移動に係る対策の程度）

【表示の方法】

①等級により表示（例：等級1～4の内、「等級3」と表示）
②数値による表示（例：単純開口率について「○○%」と表示）
③措置・対策による表示（例：脱出対策、全般換気対策についての具体的な方法を表示）

（2）評価方法基準

日本住宅性能表示基準に従って表示すべき事項のそれぞれについて、計算による場合の基準や仕様の適合による場合の基準等を定める。また、建設段階での当該性能に係る検査の方法を併せて定める。

3．住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準（平成12年建設省告示第1653号）

〈概要〉

住宅の品質確保の促進等の関する法律第70条の規定に基づき、建設住宅性能評価書が公布された住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決に資するために、指定住宅紛争処理機関においてあっせん、調停及び仲裁を行う際の参考となるべき技術基準を建設大臣が定めるもの。

本基準は、住宅の表面に表れた各不具合事象（傾斜、ひび割れ）のうち、以下の要件に該当するものに適用され、各不具合事象の状況に応じ

（2面へ）

(1面からつづく)

て基本構造部分に瑕疵が存する可能性を3段階(レベル1:「低い」、レベル2:「一定程度存する」、レベル3:「高い」)にレベル分けし、それぞれのレベルに対応する不具合事象の状況を不具合事象の種類別に定めている。

①建設住宅性能評価書が交付された住宅で、指定住宅紛争処理機関に対してあっせん、調停又は仲裁の申請が行われた紛争に係るものにおいて発見された事象

②当該住宅を新築する建設工事の完了の日から起算して10年以内に発生した事象

③通常予測できない自然現象の発生、居住者の不適切な使用、その他特別な事由の存しない通常の状態において発生した事象

【基準の対象とする不具合事象の種類】

①傾斜(壁、柱又は床)

②ひび割れ(壁、柱、床、天井、はり、屋根、又は基礎)

③欠損(壁、柱、床、天井、はり、屋根又は基礎)

④破断又は変形(壁、柱、床、天井、はり又は屋根)

4．4、2及び3以外の14告示(平成12年建設省告示第1655号〜第1668号)

◇住宅型式性能認定の対象となる住宅又はその部分を定める件(法22①)

住宅型式性能認定の対象となる住宅は、1つの性能表示事項について、その性能が定まるものとし、住宅型式認定の対象となる住宅の部分は、その他のものとした。

◇規格化された型式の住宅の部分又は住宅を定める件(法25①)

規格化された型式の住宅の部分は住宅型式性能認定の対象となる住宅の部分で、材料等が標準化されており、かつ、据付工事に係る工程が工場において行われるものとした。

規格化された型式の住宅は、住宅型式性能認定の対象となる住宅で、材料等が標準化されており、かつ、3分の2以上の工程が工場において製造されるものとした。

◇型式住宅部分等製造者の品質保持に必要な技術的生産条件に係る技術的基準を定める件(法27Ⅱ)

①一定の製造設備を用いて製造されていること。

②一定の検査が一定の検査設備を用いて適切に行われていること。

③製造設備が、必要な精度及び性能を有していること。

④検査設備が、必要な精度及び性能を有していること。

⑤品質管理が適切に行われていること。ただし、JISZ9902適合している場合には、⑤の規定の一部が省略される。

◇指定住宅型式性能認定機関等の指定等の区分を定める件(法41②)

①住宅型式性能認定を行う者としての指定又は承認、国内製造者の認証を行う者としての指定、外国製造者の認証を行う者としての指定又は承認の別

②28の性能表示事項の別

◇指定試験機関等の指定等の区分を定める件(法55②)

①指定又は承認の別

②28の性能表示事項の別

◇設計住宅性能評価のために必要な図書を定める件(規則3①)

自己評価書、設計内容説明書、付近見取り図、配置図、仕様書、各階平面図、立面図、断面図、矩形図、基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図、各部詳細図及び各種計算書とし、それぞれの図書においては、一定の内容を明示しなければならないものとした。

◇住宅性能評価を受けなければならない性能表示事項を定める件(規則3②)

音環境に関する性能表示事項以外の事項とする。

◇建設住宅性能評価のために必要な図書を定める件(規則5①)

設計住宅性能評価に用いた図書及び施工状況報告書の様式等とした。

◇評価員登録簿等に関し必要な事項を定める件(規則15⑤)

①登録のための手続きを定めるとともに、登録手数料を12,000円とした。

②評価員登録簿を備えるべき者を指定するための手続きを定めた。

◇評価員に係る講習の実施要領を定める件(規則15⑥)

①講習を以下の内容とした。

・住宅の品質確保の促進等に関する法律の概要

・評価方法基準の内容、住宅性能評価の方法

・上記科目の理解を判定するための考査

②講義時間はおおよそ20時間で、3日以内で修了するものとした。

③その他、所要の事項を定めた。

◇評価員に係る講習の指定に関し必要な事項を定める件(規則15⑦)

評価員講習の指定の手続きを定めた。

◇住宅型式性能認定のために必要な図書を定める件(規則24①)

設計住宅性能評価のための必要な図書と同じ内容とした。

◇認証のために必要な図書を定める件(規則27①)

住宅型式性能認定書の写し及び施行状況報告書の様式とした。

◇構造の安定に関する性能表示事項を定める件(規則70①)

耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)、耐震等級(構造躯体の損傷防止)、耐風等級(構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)及び耐積雪等級(構造躯体の倒壊防止及び損傷防止)とした。

なお、住宅性能表示制度は、評価員講習及び紛争処理委員の研修の実施を経て、今秋ごろスタートされる見通し。

羅針盤 86

住宅を巡る諸問題の分析・検証

〝攻撃は最大の防御〟常に新しいことにチャレンジしよう

ハウジング・アナリスト　**松下　寛光**

全国にいろいろなタイプの工務店が存在し、この時々の時代にあわせた戦いを続けている。こうしたなか、常に新しいことにチャレンジしていないければ気がすまないという経営者は多い。いわゆる、〝新しもの好き〟といわれることもあるが、〝攻撃は最大の防御〟という姿勢も大切である。

新しいことにチャレンジするうえで気を付けなければならないことがある。それは、現在抱えている問題や課題から逃げるために、新しいことを導入しようとしているケースである。

例えば、旧態依然とした丼勘定に近い経営を改めなかったばかりに、徐々に地域ユーザーから敬遠され、仕事がこなくなったとしよう。この場合、何が問題なのかという会社の内部事情にメスを入れずに、目先の改善策に飛びつくのは危険だ。

経営指南を売り物にしたフランチャイズ（FC）グループに加盟、それも数グループに入ってしまう。また、経営コンサルタントを次々と変えていくという経営者をみることがある。これは、迷いや不安を外部に依存することで解消しているにすぎない。同じように、新技術や新商品を導入しようとしたときにもこうした現象は起きる。

不安を解消するだけになってしまっては、本来の目的は達成されず、無駄な費用が流失するばかりである。これでは、新しいことにチャレンジしているのではなく、時代の波に流されているにすぎない。

チャレンジは挑戦ということなので、人一倍の努力が必要であり、全社あげての緊張感を持続させてはじめて成功を勝ち取ることができる。時には失敗に終わるというリクスも伴う。

しかし、成功すればその努力に見合う結果も付いてくる。今回は、常にチャレンジし続けている工務店を紹介したい。

◎東京地区での高気密・高断熱化にチャレンジ

東京・江戸川区のD工務店は、6代150年続いている工務店である。6代目のG社長は、この10年間バリアフリー対応と高気密・高断熱仕様に熱心に取り組んできた。

「この江戸川区で代々150年工務店を生業としてきました。昔はあたりまえのことでしたが、先代はみな現場の修業を経て棟梁になった人です。

それに比べて、私は学生時代は後を継ぐのがいやでたまりませんでした。大学も建築とはまったく違う学科にいきました。

若い頃は、隣の芝生が蒼くみえるもんなんですね。小さいときから親父や職人の苦労をみて知っていましたから、魅力を感じませんでした。

それでも、さんざん遊ばせてもらったので、罪滅ぼしで大学を卒業して後を継ぐことにしたわけです。ですから、私は職人の経験がないんです。

いま考えますと、かえって職人経験がなかったことが経営者としては良かったかな、と思っています。それに、後を継いでみると、この建設業は非常におもしろいですね」。

こうして住宅業界に入ったG社長であるが、すでに30年になる。この30年間を振り返ると10年ごとに区切りがあるという。最初の10年間はこの業界を知るために、同業者の工務店との交流に力を入れ、業界の習わしとビジネスを勉強した期間であった。

次の10年間は、工務店が供給する住宅も設計やデザインを重視しなければならないとして、設計事務所と交流を図った。設計事務所とタイアップした住まいづくりに力を入れ、現在でも継続させている。

最近の10年間は、バリアフリー対応と高気密・高断熱仕様に力を入れている。

「高気密・高断熱をはじめたのは平成2年でした。当時、江戸川区は高齢者対応で住まいのバリアフリーを打ち出し、助成金を出したんです。

その時に、床の段差をなくしたり、手摺りを設計するだけがバリアフリーではないだろう。高齢者が居間から寒いトイレに行って脳溢血で倒れるなど、室内の温度差による疾患もバリアフリーではないかという思いがありました。

これを機に高気密・高断熱に力を入れることにしました。この分野の先進地である東北、北海道に機会あるごとに視察に行き勉強しました。

こうしたなかで、いいなと思ったのは、FP工法とBB（ベストバランス）工法でした。両方とも3棟づつ建設しまして社内で検討した結果、FP工法が良いということになりまして、現在にいたっています。

FP工法は、論理的で施工も合理的なところが気に入っていますね」という。

工法の導入、社員教育などいろいろ先行投資して導入した高気密・高断熱であるが、普及させるには苦労したという。

◎普及には、先駆者ならではの苦労を味わう

問題の多くは、東京の温暖な地域で高気密・高断熱のメリットを理解してもらうのに時間がかかるということであった。

「仲間の工務店の反応も、東京じゃあ高気密・高断熱までは必要ないという人が多かったですね。ましてや、一般の人は理解できませんでした。

そこで、6年前に高気密・高断熱で事務所兼ショールームを建設して、体験してもらうことにしたわけです。実際に居住性を体験してもらうことでファンを増やしていきました。

当社の高気密・高断熱性能はR—2000を基準にしています。全室温度差がほとんどありませんから、細かな間仕切りをしなくてすむため広い空間が取れます。

また、当然ながら24時間計画換気をしますのでクリーンで健康的な空気環境を保てます。

すべて引き渡しの時に気密性能、換気性能の測定をしてデータをお施主さんに渡しています。」

いままでこそ、高気密・高断熱仕様を知らない工務店はいないだろう。だが、G社長は先駆者ならではの苦労を味わってきた。

東京でも高気密・高断熱が普及するにつれ、おかしな現象も出始めている。それは、温暖地域にあっては高気密・高断熱までは必要なく、中気密・中断熱でよいという中途半端な考えである。

中気密・中断熱には住まいづくりに対するポリシーがなく、東京は北海道のように寒くないのだから、そこそこの性能でよいというものである。

その結果、結露が発生したり、無計画な換気で室内環境が悪くなったりといった弊害も目立つ。

「何を基準に中気密・中断熱といっているのか分かりませんし、何もしない昔ながらの家よりも弊害は多いですよ。悪貨が良貨を駆逐するようなことだけは避けたい」とG社長は心配する。

（4面へ）

（3面からつづく）

◎次のチャレンジは インターネットを 活用した住宅づくり

10年間にわたり温暖な東京地区における高気密・高断熱仕様の住まいづくりに情熱を注いだ結果、その完成努力が実り、技術的ノウハウはほぼ完成の域に達したという。

そこでG社長は、次に会社をあげてチャレンジすべきテーマを模索している。

「私は10年単位で新しい事にチャレンジしてきまして、高気密・高断熱も10年近くやりました。当社の施工する高気密・高断熱住宅と同じレベルの住宅を供給できる企業は、全国を探しても何社もないという自負できるようになりましたので、この先10年を見込んで開発すべきテーマを探している段階です。

いろいろ考えていますが、インターネットが最も興味深く可能性があるのではないかと考えています。具体的にはインターネットを活用した住宅づくりということになりますね」。

G社長は昔からコンピュータに関心を持っており、機械言語のベーシックの時代から親しんできたという。最近、多くの工務店がホームページを開設し、情報は発信するようになった。が、D工務店がホームページをオープンさせたのは2年ほど前である。

もはや、ホームページを開設するなどは当たり前で、次に来るべき時代に合わせた展開を検討している。

「私の息子はアメリカの大学を卒業しまして、現在アメリカに住んでいます。その息子とのコミュニケーションは、電子メールははじめとしたＩＴ（情報技術）のおかげで距離も時間も超越しました。

若い人達にとっては、これがあたりまえになっています。また、情報端末はパソコンから携帯電話に変わりつつあり、若者はいとも簡単にこれらの道具を操っていますね。

具体的にどのようなものになるか分かりませんが、彼らの発想に立ってものを考えたら、おもしろいアイデアが出てくるのではないかと思います。

うちの息子達の間で人気になっているのが、インターネット上のオークションです。自分の売りたいものをどこのオークションに出店したら高く売れるかとか、自分で架空の注文を出して価格を競り上げたり、といったことを日常のなかでやっているわけですよ。

こうした若者達に、旧世代の我々の発想でものを売ろうとしても、とても太刀打ちできません。若者の発想を取り入れなければ、仕事ができなくなる時代になってきているのではないでしょうか」という。

G社長はインターネットをキーワードに、これからの若い世代と連携できるような事業展開を模索している。

身近なところでは、建て替え客の古い家を解体すると、家具や家電製品など新しい家に持っていかない古道具はゴミとして処分していたが、これをデジタルカメラで撮影し、インターネット古道具市といったホームページを開設して売ったらどうかと考えている。

これはなかなか良いアイデアだ。リサイクルにもなるし、施主も購入者も喜ぶだろう。ホームページというコストの安い情報交流だからこそ可能な展開である。

工務店にとって、こうした活動はリアルな社会の流れを掴むことができるのと、ここから得られる情報から新しいライフスタイルを知ることができる。

◎若い世代が何を考えて いるか知らなければ 住宅営業はできない

今後、工務店にとってインターネットの有効活用は、大きなテーマである。

「当社の現在のホームページは、まだ電子カタログのレベルなので、近々全面的にリニューアルするつもりです。

住まいに関する悩みとか相談したいユーザーに役だってもらえるような、双方向のコミュニケーション型のホームページにするつもりです。

最近の住宅を建てる人の平均年齢は38歳です。この世代が何を考えているのかを知らなければ、住宅営業ができないわけですよ。この世代はインターネットに抵抗がありませんから、こちらが対応できれば効果は大きいと思います。

それと、社内の業務では積算、経理、顧客情報管理にコンピュータ化を図っています。設計については設計事務所とタイアップしてＣＡＤの情報を電子メールでやり取りしています。

比較的当社はコンピュータ化が進んでいると思います。ですが、設計業などは地球の裏側のアメリカの企業に発注すれば24時間仕事ができます。

技術的には現在すでに可能なわけです。後はどのようなシステムにすればメリットが出せるかということでしょう。

さらに、営業やプレゼンテーションの分野にもインターネットをもっと活用したいですし、やることは山ほどあるような気がしますね」という。

G社長の好奇心の旺盛さには驚かされるばかりだ。

第十五回全建連札幌大会

開催日 平成十二年十月四日（水）

会場 札幌プリンスホテル 国際館パミール

全国の皆様のご参加を心よりお待ちしております。

全建連札幌大会実行委員会

PL法関係の相談の現況
──「住宅部品PLセンター危害情報受付概要」から

相談事例の主な内容

（但し、00／2／1〜2／29）

◆身体被害

①賃貸の集合住宅に99年12月25日引っ越したところ、1月5日に主人に湿疹がでた。同時期に自分もすごい湿疹が出て頭痛、吐き気がする。今は妊娠中である。この物件は築4年で前の人が12月10日頃退去し、その後壁紙、天井、床をリフォームしている。入居時も臭いはしなかった。管理会社の人も家が原因であることを認めてくれている。どのようにしたらよいか。

（回答）リフォーム工事終了後入居まで、どのような住戸管理をしていたのかを確認してください。リフォーム工事における健康被害対策の重要性は健康住宅研究会の報告書でも指摘されていることであり、住戸管理を行う上で、不注意等があったとすれば、管理上の責任を問うことが出来ます。またリフォーム工事に使用した部材等を聞いてください。ＶＯＣを測定してみる必要もあるでしょう。家から離れて症状が軽減されるのであれば、しばらく避難することも必要かもしれません。

②97年8〜9月頃にリフォームをした。1年経ってからアレルギー性鼻炎の診断を受けた。それまでは何の症状もなかったので、リフォームが原因と思っている。ホルムアルデヒド濃度を調べたいので測定機関を教えてほしい。

（回答）リフォーム後1年経ってからの身体の症状をリフォーム工事が原因だとするには、相当の証明が必要になってきます。そのためには、工事内容をきちんと情報として収集しなければなりません。それと合わせて、測定と健康診断を行うべきでしょう。家族全員の症状履歴と健康診断は最低限整理しておく必要があります。とりあえず、お近くの測定機関を紹介します。

③98年購入の分譲マンションにある洗面化粧台の収納棚のガラス扉に99年5月、妻が化粧瓶をぶつけてしまい、ガラスが割れてケガをした。マンションの販売会社、収納棚のメーカーに申し出たところ、「取扱説明書を渡してあるので、落ち度はない」との回答だった。ところが調べてみると、取扱説明書はなかった。これは、ＰＬ法にあたるのか。

（回答）ＰＬ法は製造物の欠陥によって通常使用時に拡大損害が発生した場合は、対象になります。化粧瓶をぶつけた時の状況が分からないとの事ですが、収納棚のガラス扉に瓶をぶつけることは、通常の使用と考えるのは難しいと思われます。また予見可能な場合は製品に安全上必要な措置を講ずることになっていますが、ぶつけることは予見の範囲とは言いがたいと考えます。本件に関しては取扱説明書がなかったからといって、ＰＬ法に違反することにはなりません。

◆財物被害

90年築の3階建てマンションの3階に住んでいるが、本年1月に漏水が起こり、天井や壁紙が汚損された。屋上の補修は応急的になされたが、本格的な補修は遅れている。当初はきちんとした報告書を出すと言っていたのに、その後うやむやにされてしまった。なお、保証期間内であったので、無償対応である。しかし、実は1年ほど前に屋上の防水補修を行っているが、今回漏水が起きたこととの関係はまだわからない。また、汚損された壁紙も天井も補修はしてくれるが、いずれも一部汚損なので、その部分だけ新しいのに取り替えるとのことだ。バランスがおかしくなるので、全部取り替えろと言うことは言えないのか。

（回答）屋上のメンテナンスは定期的に実施する必要があります。1年ほど前にどんな補修を行ったのか、そして今回の漏水の原因箇所はどこなのか、前回補修との関係はあるのかなど、施工会社は報告書で整理した上説明する必要があるはずです。理事会などがきちんとした説明を求めるべきです。住戸は、原則汚損部分の補修が筋ですが、10年使用していると一部のみ新しくすると色落ちもあり、色彩バランスに欠けると思われます。ですから、材料費や工賃を踏まえながら、交渉をしてみてください。弁護士に相談されることも一考されたらどうでしょう。

◆知見相談

①99年2月に新築マンションを契約し、今年1月29日に入居予定だったが、24日に引火事故があり、内装張り替えで入居が2ヶ月延期になった。この場合、マンションの価値はどの程度下がるのか、次回売却時にどの程度の影響があるのか。内装の張り替えで問題がないのか。損害賠償の相場を教えて欲しい。

（回答）①：修理をしても躯体、設備等に何らかの不具合が残ってしまう場合には、マンションの価値が下がると思われます。不具合が残らない場合でも、買い手の心証によっては下がるかもしれません。どれくらい下がるかは、不動産鑑定士等に依頼した方がよいと思います。その費用は、損害賠償金額に含めて請求してみてはいかがでしょう。②：内装張り替えで問題がないかどうかは、躯体等への影響を調べないとわからないことです。それを調べるのは、建築士等の専門家です。費用がかかると思いますが、それも損害賠償金額に含めて請求してみて下さい。③：損害賠償金額ですが、マンションの価値が下落しているのであれば、その分になると思われます。しかし、その額は実際に売却しないのであれば損害として現実化していないと反論されるかもしれません。いろいろな算定根拠がでてくるので、弁護士の方に相談した方がよいと思います。

②棚受けのＬ型金物を造っているメーカーだが、ＰＬ法上の表示問題で見解を聞きたい。現状、建築金物店やホームセンターに製品を卸しているが、表示は一切していない。つい最近、用途は違うが同業の金物メーカーが、トラブルにあったと聞いたので、社内でも検討している。当該製品は、ネジで壁などに取り付け強度を持たせるものであり、棚板とのセット売りではない。

（回答）当該製品は、一般ユーザーが直接購入し、自らの手で施工する可能性の高い製品です。したがって、棚や棚に置かれたものの落下や、それによるケガ等をもたらす危険な使い方を予め避けるため、注意表示はしておくべきでしょう。当該製品は、どんなものを置くのに適しているのかを例示的に表示すること、また、ネジを確実に埋め込めて強度を保てる材質に取り付けるよう強調しておくべきです。可能ならば、耐荷重値を示せば良いでしょう。なお、数値だけを表記すると、誤解を招くおそれがあります。取り付けられる壁等の材質と、確実なネジの施工があって、初めて性能が発揮されるものだからです。合わせて、現状どんな使い方がされているのか、また、クレームやトラブル例などを集約すると、今後の対策も立てやすいと思われます。

③99年12月に南側の空き地に住宅が建った。ところが2階の屋根瓦の反射光が当家の2階の3つの部屋に差し込み（特に9〜14時）、目が痛くなる。とても通常の光り方ではないと思う。消費者センターで紹介された弁護士にビデオをみてもらったら、「これはひどい、訴訟をしなさい」と言われたほどである。12月に2度、施工業者に当家に来てもらった。しかし、業者はリコールに相当しない、と回答しただけだった。その後、隣家にも、瓦の交換を申し入れた。100万円で取り替え可能ならば、50万円出すから検討して欲しいと申し入れた。隣家は、業者と相談をしてみると言ったが、その後確認してみると、隣家は、スレート瓦に変えると樋も変えなければならず、格好が悪くなるので止めたい。また通常の瓦に変えても同様の反射光があるかもしれず対応したくない、と回答してきた。なお、周辺に当家と同一の被害を受けている住宅はない。訴訟はしたくないし、かと言って、このまま我慢したくないし、どうしたらよいだろうか。

（回答）「屋根材」の材料としての特性を性能データを取り寄せて確認することと、実際の現場でどのような状況になっているのか、両面から調べる必要があります。データは業者を通して当ＰＬセンターが取り寄せ

（6面へ）

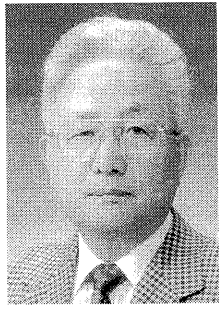
（５面からつづく）

ます。その上で、実際現場の状況が受忍限度をこえるものかどうかを、法律の専門家も交えて、判断することになります。現状の情報の範囲では、建築計画上のちょっとした配慮が不足したのか、はたまた、屋根材が特性通りの仕上がりにならなかったためなのか、別の要因なのかわかりませんので、まずは「屋根材」を調べてみましょう。

④現在２階をリフォーム中である。着工前にシックハウスが心配なので合板はＦ１を使ってほしいと言ったのに、２階に上がってみると、壁の下地の合板に「Ｆ２」の印があった。約束違反だし、健康に悪いのではないか。風通しはよく、いつも開けるようにはしている。また、できあがってもすぐには入居しない予定だ。なお、床はフローリングにすることになっている。

（回答）戸建て新築の場合は、使用する建材について昨年３月にガイドラインが出され、Ｆ１やＥ０、Ｅ１を使用することが推奨され、実行に移されています。その流れからみると、貴方の要望は何ら突飛なことではありません。ただ、ガイドラインも当面、仕上げ材に関してのものです。なお、本件は下地材ですので接着剤の仕様等も関係し、Ｆ２だから危険という言い方もできません。壁紙や接着剤の選定、および床材の選定に気を配り、その上で十分な乾燥期間を置き、換気の励行をした上で、入居されれば一般的には大丈夫だと考えます。ただし、敏感な体質だったり、アトピー体質である場合は、より慎重な配慮が必要でしょう。

〈問い合せ先〉住宅部品ＰＬセンター
TEL：03-3556-5131/FAX：03-3556-5109
http://www.iijnet.or.jp/PLC/

連載56

本物だけが生き残る…というけれど。

中小企業診断士 **植村 尚**

漸く衆議院選挙の結果が出た。与党三党の大幅減員とはいえ安定的絶対多数は維持した。同時に共産党以外の野党、特に民主党の躍進は近い将来に二大政党時代が訪れる足音が聞こえてきた思いが強い。民意に反したり無視すればいつでも政権の交代が可能な時代になりつつある、ということだ。来年の参議院の改選が待ち遠しい。現在の政治に決して満足はしていないが、かといって大きな変化は望まない、が現在の民意ということだろう。

でも私は思う。苦しみは伴うかも知れないが、景気回復と行政改革は並行して進めなければならない。子供や孫の世代に負の遺産を残すわけにはいかない。ＩＴ革命に伴って産業界ひいては国民の生活は日を追って変化のスピードをあげているからである。

＊（前回紹介した新著書は『生き残りを賭けた工務店の物流革命』と題名が変わりました。井上書院発行）

76．全工務店が生き残って欲しい

あくまでも机上計算ですが次の計算を見て下さい。

資料としては少し古いですが、平成８年度・総務庁調査では木造建築業と大工工事業の総数は約15万企業です。

①平成10年３月・自治省「住民基本台帳世帯数」は46,157世帯です。因みに総住宅数は50,216千世帯で世帯数を8.8％上回っています。

この他に建築工事業が45千企業ありますので、１事業所あたり世帯数は237世帯です。借家も含めてこれらの世帯が住む家を30年に１回建て替えるとすると、１事業所当たりの割当は年間7.9件あります。

②軸組木造住宅に絞れば、１事業所あたりに4.1棟新築、増改築1.4棟が割り当てられます。（ページ数の関係で詳細資料は割愛します）

③「H10・民間住宅建設資金実態調査」（建設省）によれば個人持家の建築費は2,937万円（143.415㎡）（土地費は含まない）、増改築予算は652.9万円です。2，937×4．1＋625．9×1．4＝12,956万円が１事業所当たりの完工高になります。粗利益率を18％とすれば2,332万円（１ヵ月194万円）。確認申請を必要としない雑工事、営繕工事等がありますから実際はもう少し多いかも知れません。いずれにしても経営者を含めて従業員２～３名の事業所像が浮かびます。①で見たように新築換算で約８戸（約2.5億円）の需要があるとなると、その半分は一般建築工事業および大手住宅企業に食われていると見なければなりません。

今後は新設着工住宅の戸数は減少を続けます。このまま全工務店が生き残るにはますます厳しい環境になりましょう。前号では現在のＦＣの問題点を指摘し、同時に目に余る工務店の物流問題を指摘しました。現状のままでは放置すればパイが小さくなる分だけ工務店の取り分は確実に減ります。ストック住宅（既に建っている家）対策が主流になることは明らかです。

公共工事への批判は日を追って厳しくなっています。大都市の再開発、公共貸家に予算の重点を移さなければ自公保」の大都市の衰退は先般の選挙でもハッキリと答えが出ています。でも、今後も公共工事で潤うのは大手ゼネコンであることは明らかです。公共工事の減少は大手を含めて、一般建設工事業が住宅市場への殴り込みを強めることを意味しています。

私は新著書で「マネジメントセンター」の設立運営を提唱しています。工務店の悩みは皆さんを相手に商売をしている流通業の悩みでもあります。

もうこのあたりで関係者が胸を開いて話し合う時期が来ていると思います。勿論お互いの悪口は言ってみても所詮はグチのこぼしあいです。どうすれば道が開けるか、誰とならば握手できるのか、を虚心担懐に話し合って下さい。但し下請けでも何でも良い、仕事さえあれば、の人は遠慮して貰いましょう。

店は大きく無くても宜しい。どれだけお客さんの住まい生活の幸せを手伝ったか、がこれからの評価基準になります。この世の中に無くてはならない店づくりを目指して欲しいのです。その道と方法は新拙著書で提案しています。自己宣伝と誤解しないで下さい。私を育てて下さった工務店業界への恩返し、遺言の積もりで書いた本です。

是非素直な気持ちで読んで下さい。

77．棺に入るまで勝負だ

いつも書いて恐縮ですが私は74歳、同窓会に出席しても現役で働いているのは殆んどいなくなりました。若いときに大酒を飲んだ奴、女性関係のひどかった奴、生きてはいても共通しているのは何もできなくなっています。どうやら人間一生にできることは平等に与えられてこの世に生まれたようです。早く使ってしまうと何も残らなくなってしまうことを実感しています。それと見る影も無くなっているのは学校秀才です。いわゆる一流大学に進み、一流企業に入り、役員にもなった連中です。隣町に行くのに電車やバスに乗って行くのが大変なストレスを感じるらしいですね。個室と秘書を与えられ

（７面へ）

(6面からつづく)

て移動は必ず運転手付きの専用車、こんな生活を何年も付けているとどうやら浮世ばなれをした人間になってしまうのですね。ですから、勇退という名でリストラされると手も足も出ません。予算と権限を与えられると相当な仕事をした実績も大企業にいたお蔭。ゼロから事業を立ち上げるとなると全くお手上げです。悠々自適と言うものの実態は濡れ落ち葉が少なくありません。同窓会で目立って元気なのは小さくても自分で事業をやっている連中ばかりです。学校の成績が悪くて上級学校へ進学出来なかった、出来ても三流校、当然就職でも苦労した、そんな連中です。しかも共通しているのはゼロから事業を建ち上げています。ヒトには言えない苦労の連続だったと思いますがそれらを乗り越えて来た連中です。

カネを持っての商売なら子供でもできる、は私が鍛えられた30年間の大阪時代でした。〝先生のいうことは分かった。ところでそれを実行すればなんぼ儲かりまんねん〟と何回言われたことか。理屈はどうでもよろしい、足を地につけて具体的に何をするのか、を教えろ、と言うことです。なんぼ儲かりまんねん、を満足させてやらないと顧問料を支払って貰えない大阪商人に鍛えて貰ったお蔭で病気をすれば明日の保証が無い自由業を40年間貫けたと思っています。

・夢を辛抱強く追いかけていると必ずその夢は近づいて来ます。松下幸之助氏は〝失敗するのは途中で諦めるからや〟の明言を残しておられます。もうダメと思ってもそこで諦めては本当にダメになります。

・正面からぶつかれば必ず道は開けます。良く何とかなると言いますが正確には何とかしているのです。借金が返せなくても正面から債務者と話すのです。万一倒産してもその仕方を世間は黙って見ています。誠心誠意を尽くして倒産した場合、半分返せばその時点で応援者が現れます。下手に逃げたりすれば再起は不可能です。

最近はつくづく思います。棺に入るまで人生の勝負は決まらない。でも出来るなら惜しい人を亡くした、と言われたいものです。

1000の言葉　静謐という舟に乗って

インテリア・コーディネーター 野口　潤子

流れるようなゆるやかな曲線が描く、人、花、羊……。染色家・バロック・オペラ「オルフェオの嘆き」の舞台だった。

ギリシャ悲劇が能舞台で上演され、ストイックともいえる木の空間に、大きな染絵のタピストリーと衣装が静かに調和していた。

やさしい色合い、そして柔らかな線。亜麻色のガーゼの手触り、といった感触を思わせた。遠い日のなつかしい景色の中を、静かに湖水をすべっていく舟。『静謐』という言葉こそふさわしい気がする。

自分で捜しあてられなかった好きなものを、ほら、これでしょうと気づかせてもらった。希有な出会いだったといえる。

ブロンズ像、陶芸、本の装丁画など、活躍ぶりを知れば知るほど実物を見たくてたまらなくなった。それだけに、紙面の片隅にあった個展の記事まで、光り輝いているように見えた。

会場では、四方の壁がブロック積みのスペースに、「いのちの姿勢」展の染め絵が並んでいた。

ひとつの救いとなる、深い響きを持った作品。一作一作に、つくり手の祈りが聞こえてくる。

礼拝堂とはこんな場所を指すのだろう。

自然に、信仰心という言葉が浮かび上がってきた。神や宗教という文字すら汚れて見える現代にあって、これほど謙虚に神と向かい合う人がいるだろうか。

千年生きるつもりで仕事をしなさい。また明日死ぬつもりで仕事をしなさい。というシェーカー教の句を陶板の作品に込めたと知った。

神について考えることもなく過ごしているだけに、あらためて生きる姿勢ということを教えられた気がする。

今夏、画廊で個展が開かれ、とうとう小品を手に入れることができた。明るい茶色の地に、花の上の羊、傍らに人が立っているシンプルな構図である。夢想する花ののびやかさ、初々しさが、眺めるたびにうれしい。

絵がそこにあるというだけで、こうも空気が変わろうとは。暮らしに節度が感じられるのだ。

新作「道に降りた散歩家」は、冬のベルギー・ブルッヘでの旅の思い出が綴られている。聖人ヨブの横顔を描いた絵に会うため、毎日博物館に向かう。冷気の中に佇み、一新にスケッチしながら至福の時間を過ごしてきたと記してあった。

あるときは、三千年前に生きた自身に思いを馳せる、とらわれることのない思考の飛翔。静謐という舟でこそ行き着ける処なのだと思えてくる。

新刊

『生き残りを賭けた工務店の物流革命』

著者：中小企業診断士　植村　尚
〔井上書院　発行〕
定価：1800円（税・送料別）

本紙「本物だけが生き残るというけれど」でお馴染みの植村尚先生が著書を刊行されました。欧米各国に比べてわが国の住宅価格の高さには定評があります。ＩＴ革命（情報技術の革命）の文字を見ない日が無い今日、生活者にこの情報はまたたく間に伝わります。建設省も《生活者重視》の方針を明確にしました。「住宅品質確保法」「完成保証制度」等がその表れです。

消費者は王様と言いながらハダカの王様の無知や生半可の知識に乗ずる悪徳業者はこれで追いつめられます。同時に、良質住宅を適正価格で生活者の要求もますます厳しくなります。従来からコストダウンの最大の問題点の一つと言われてきた「物流問題」にいよいよメスが入ります。そのための考え方と具体的な方策を本書では明確に示しています。

工務店必読の書として推薦します。

案内

福祉住環境コーディネーター模試

介護時代を迎え必要な知識を

<東京商工会議所の資格>

昨年度のブロック会議において紹介した東京商工会議所の「福祉住環境コーディネーター」検定試験が、本年の11月5日に２級・３級試験が同時開催される。今回で都合５回目になるが㈱ビジネス研究社（☎03-3866-9301）では、同試験に向けて公開模擬試験を行なうこととした。同模試の日程は以下のとおり。

・日時　12年10月14日
・会場　東京都千代田区「総評会館」
・在宅受験の申し込みも受け付け
・参加料
　会場受験（２級）　2.3万円
　在宅受験（２級）　1.8万円
　　同　（３級）　1.05万円
　２・３級セット受験　2.5万円
・定員　　50名

２級の会場受験は９時30分より受け付けを開始し午前中に模擬試験を行い、午後より解説と回答を行うこととなっている。

福祉介護の時代が全産業的に騒がれている現在、広く介護の知識を身につけるためには、良い内容と考える。公開模試で本番に備えては。

全建連月報
7・1～7・31

▼　５日　消費者契約法法規分科会
▼　５日　リフォーム推進第４部会
▼　６日　第４回住情報ワーキング
▼　６日　住団連技術者問題委員会
▼　７日　愛媛ちきゅう住ＲＤ説明会
▼　７日　東建連理事会
▼１０日　住団連環境委員会
▼１１日　東海・北陸ブロック会議
▼１３日　馬場正義氏褒章祝賀会
▼１４日　会津ちきゅう住宅講習会
▼１５日　網干労災保険組合総会
▼１６日　松戸組合３０周年式典
▼１７日　関東・甲越ブロック会議
▼１８日　住木センター理事会
▼１９日　技術技能委員会
▼２１日　住団連運営委員会
▼２１日　千葉県連理事会
▼２２日　遠田實氏褒章祝賀会
▼２４日　勲章・褒章説明会
▼２４日　技能五輪競技委員会
▼２４日　拠出団体専務理事会議
▼２４日　事務等懇談会
▼２５日　建設経営委員会
▼２６日　中間法人説明会
▼２７日　全建連札幌大会実行協議会
▼２７日　日本住宅建設産業協会設立
▼２８日　山口ちきゅう住宅講習会

〈略称紹介〉
木議連＝木造住宅振興議員連盟
住団連＝㈳住宅生産団体連合会
建専協＝建設産業専門団体協議会
住木センター＝㈶日本住宅・木材技術センター
保証機構＝㈶住宅保証機構
リフォームセンター＝㈶日本住宅リフォームセンター
省エネ＝㈶住宅・建築省エネルギー機構
建災防＝建設業労働災害防止協会